

Bestemmingsplan “Uitbreiding Kbra de Mors te Ootmarsum”

BRO Lycens

Vastgesteld



BRO
Ruimte | om in te leven


LYCENS

Bestemmingsplan “Uitbreiding Kabra de Mors te Ootmarsum”

BRO Lycens

Vastgesteld

Projectnummer	2015.0356
Datum:	1 december 2015
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. N. Kampkuiper
Projectteam BRO Lycens:	Ronald Koers, Niels van Benthem

BRO-Lycens
Postbus 336
7570 AH Oldenzaal
Deventerstraat 10
7575 EM Oldenzaal
T +31 (0)541 570 730
F +31 (0)541 570 731
E info@lycens.nl

TOELICHTING

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging plangebied.....	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan	7
1.4	Bij het plan behorende stukken	8
1.5	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	De huidige situatie	9
2.1	Bedrijventerrein De Mors	9
2.2	Het plangebied.....	9
Hoofdstuk 3	Planbeschrijving	12
3.1	Ruimtelijke ontwikkeling	12
3.2	Verkeer en parkeren	15
Hoofdstuk 4	Beleidskader.....	17
4.1	Rijksbeleid	17
4.2	Provinciaal beleid.....	19
4.3	Gemeentelijk beleid	24
Hoofdstuk 5	Milieu- en omgevingsaspecten	28
5.1	Milieuzonering.....	28
5.2	Geluid (Wet geluidhinder)	29
5.3	Bodem	29
5.4	Luchtkwaliteit	30
5.5	Externe veiligheid	31
5.6	Ecologie	32
5.7	Archeologische en cultuurhistorische waarden	35
5.8	Waterparagraaf.....	36

5.9	Besluit milieueffectrapportage	38
Hoofdstuk 6	Juridische aspecten.....	41
6.1	Inleiding	41
6.2	Plansystematiek.....	41
6.3	Bestemmingen.....	43
6.4	Gebruiksregels parkeren	44
Hoofdstuk 7	Economische uitvoerbaarheid	46
7.1	Kostenverhaal.....	46
7.2	Financiële haalbaarheid	46
Hoofdstuk 8	Vooroverleg, inspraak & procedure.....	47
8.1	Vooroverleg	47
8.2	Inspraak	48
8.3	Vaststellingsprocedure	48
8.4	Beroep	48
Bijlagen bij de toelichting.....		49
	Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek.....	49
	Bijlage 2: Standaard waterparagraaf	49

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Kabra B.V. Ootmarsum, gevestigd aan De Mors 117 te Ootmarsum, is een technische groothandel in onder meer pompen, beregening, vloerverwarming, sanitair, elektra, drainage, cv installatiemateriaal, verwarming, bevestigingsmaterialen en totaalleverancier van installatiemateriaal voor woning- en utiliteitsbouw. Ondanks de economische recessie heeft het bedrijf de laatste jaren een groei doorgemaakt waardoor het huidige bedrijfsperceel en de daarop aanwezige bedrijfsbebouwing niet meer toereikend is. Zo wordt in de huidige situatie een deel van het te verhandelen materiaal buiten opgeslagen doordat onvoldoende overdekte opslagruimte aanwezig is. Hierdoor is het materiaal onderhevig aan weersinvloeden en kan de kwaliteit van het te verhandelen materiaal niet altijd gewaarborgd worden. Dit is, met het oog op de kwaliteit die Kabra Ootmarsum B.V wil leveren, een onwenselijke situatie. Door het bedrijf uit te breiden kan de groei die het bedrijf heeft doorgemaakt worden gefaciliteerd en kan worden voorzien in extra overdekte opslagmogelijkheden voor de te verhandelen materialen.

Daarnaast is de voorgenomen uitbreiding vanuit logistiek oogpunt wenselijk. Door de uitbreiding wordt het namelijk mogelijk om aan de ene zijde het bedrijfsperceel op te rijden en aan de andere zijde het bedrijfsperceel te verlaten. Hiermee worden elkaar kruisende verkeersrichtingen en verkeersgevaarlijke situaties voorkomen en wordt bijgedragen aan een logistiek meer verantwoorde situatie.

Omdat de gewenste uitbreiding van het bedrijf niet mogelijk is binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan, is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. In dit bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de voorgenomen herontwikkeling vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging plangebied

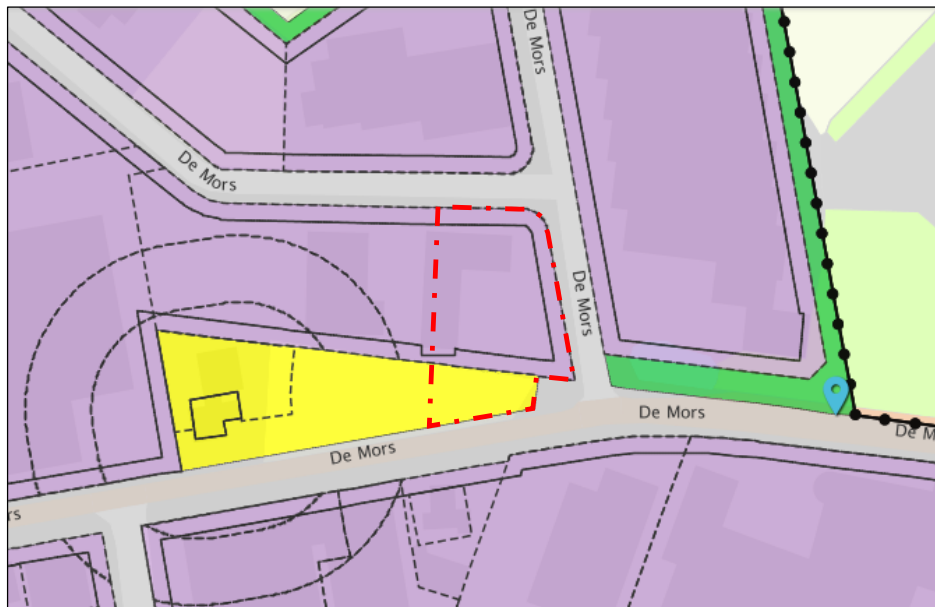
Het plangebied is gelegen aan De Mors 117 te Ootmarsum. Het huidige bedrijfsperceel, tevens onderdeel uitmakend van dit bestemmingsplan, is kadastraal bekend als gemeente Ootmarsum, sectie C, nummers 1844 en 2320. De uitbreiding van het bedrijfsperceel vindt plaats op de ten zuiden van het huidige bedrijfsperceel gelegen gronden, kadastraal bekend als gemeente Ootmarsum, sectie C, nummers 353 en 2526. In afbeelding 1.1. wordt de ligging en globale begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.



Afbeelding 1.1: Ligging en globale begrenzing plangebied (Bron: ArcGIS)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied betreft het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ootmarsum'. Dit bestemmingsplan is op 24 april 2014 vastgesteld door de gemeenteraad van Dinkelland. Op basis van dit bestemmingsplan is het bestaande bedrijfsperceel bestemd als 'Bedrijventerrein' met de nadere aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2'. De gronden waarop de uitbreiding van het bedrijfsperceel is voorzien, zijn momenteel bestemd als 'Wonen'. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het vigerend bestemmingsplan opgenomen.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingplan met daarin weergegeven het plangebied

De bestemming 'Bedrijventerrein' is bedoeld voor bedrijvigheid als bedoeld in de als bijlage bij de regels opgenomen Staat van Bedrijventerrein. Vanwege de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' kan op het bestaande bedrijfsperceel bedrijvigheid tot maximaal de milieucategorie 3.2 worden uitgeoefend. De bedrijfsbebouwing binnen deze bestemming dient te worden opgericht binnen het bouwvlak waarbij is bepaald dat het bouwperceel, dit betreft het gehele bedrijfsperceel en niet enkel het bouwvlak, voor maximaal 80% mag worden bebouwd.

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn hoofdzakelijk bedoeld voor het wonen. Daarnaast zijn de gronden met deze bestemming onder andere bedoeld voor tuinen, erven en terreinen, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.

Het uitbreiden van het bedrijfsperceel en het oprichten van nieuwe bedrijfsbebouwing is niet toegestaan op gronden met de bestemming 'Wonen'. Zowel de gebruiks- als bouw mogelijkheden hiervoor ontbreken binnen deze bestemmingen. Daarnaast is binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' een bouwvlak opgenomen welke met het oprichten van de nieuwe bedrijfsbebouwing wordt overschreden.

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te kunnen maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders voor de gewenste ontwikkeling.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Uitbreiding Kabra de Mors te Ootmarsum' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (plan idn. NL.IMRO.1174.OOTBPDEMORS117-0401);
- regels.

De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en moeten in samenhang 'gelezen' worden. Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn regels gekoppeld teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij uitleg van verbeelding en planregels.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie in het plangebied omschreven waarna in hoofdstuk 3 de ontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet wordt beschreven. In hoofdstuk 4 wordt het ruimtelijk beleidskader beschreven wat van toepassing is op het plan. Vervolgens worden de milieu- en omgevingsaspecten in hoofdstuk 5 behandeld. Hoofdstuk 6 gaat in op de juridische aspecten/ plansystematiek. Tot slot wordt in de hoofdstukken 7 en 8 respectievelijk ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het plan en het vooroverleg, inspraak en procedure.

Hoofdstuk 2 De huidige situatie

2.1 Bedrijventerrein De Mors

Bedrijventerrein De Mors kent een gediversifieerde ruimtelijke opbouw. Ruwweg is het bedrijventerrein onder te verdelen in een oostelijke en een westelijk deel. Het westelijke deel betreft het oudste deel van het bedrijventerrein. Hier is sprake van een menging van bedrijven en woningen. Ook komen hier veel bedrijfswoningen voor. De bedrijven hier hebben in hoofdzaak een kleinschalig karakter. Aan de oostelijke zijde heeft het bedrijventerrein een meer monofunctioneel karakter, hier komen minder (bedrijfs)woningen voor. De bedrijven zijn hier over het algemeen grootschaliger. Ook het openbaar gebied is hier ruimer van karakter.

2.2 Het plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de rand van het westelijke deel van het bedrijventerrein, nabij het oostelijke deel van bedrijventerrein. In tegenstelling tot een groot deel van het westelijk deel van De Mors komt in de omgeving van het plangebied slechts 1 burgerwoning voor. De functie bedrijventerrein is hier overduidelijk de belangrijkste functie.

In de huidige situatie beschikt Kabra Ootmarsum B.V. over een bedrijfsperceel met een oppervlakte van ruim 2.100 m². Op dit perceel is in de huidige situatie één bedrijfsgebouw aanwezig met een oppervlakte van circa 546 m². Het gehele bedrijfsperceel is functioneel verhard en wordt volledig gebruikt ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten. De luchtfoto in afbeelding 2.1 geeft een goed beeld van de huidige situatie op het bedrijfsperceel en de aangrenzende gronden waar de bedrijfsuitbreiding is beoogd. De in de afbeelding opgenomen nummers worden na de afbeelding toegelicht.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto plangebied

1. Dit betreft het bij het bedrijfsperceel behorende buitenterrein. Op dit terrein vindt voornamelijk buitenopslag van te verhandelen materiaal plaats (zie ook afbeelding 2.2). Het laden- en lossen ten behoeve van klanten of het bedrijf vindt hier ook plaats.
2. Het bedrijfsgebouw bevindt zich als het ware in de noordwestelijke hoek van het perceel. In het bedrijfsgebouw vindt de verkoop van te verhandelen materiaal plaats en is een klein kantoor met kantine aanwezig.
3. De in- en uitrit van het bedrijf bevindt zich aan de oostzijde van het bedrijfsperceel. Het bedrijf wordt ontsloten op De Mors, dit betreft een zijstraat van het doorgaande gedeelte van De Mors.
4. Op dit deel is de uitbreiding van het bedrijf voorzien. In de huidige situatie zijn deze gronden in gebruik als weide.

In afbeelding 2.2 zijn een tweetal afbeeldingen opgenomen die een beeld geven van de huidige situatie. De linker afbeelding is genomen ter hoogte van de huidige in- en uitrit en kijkt uit op de ingang tot het bedrijfspand. De rechterafbeelding is genomen vanaf de rand van het bedrijfsperceel. In beide afbeeldingen zijn de grote hoeveelheden buitenopslag van te verhandelen materiaal goed zichtbaar. De gronden waarop geen buitenopslag plaatsvindt worden gebruikt voor het parkeren en het laden en lossen. Vanwege de beperkte ruimte die hiervoor beschikbaar is komt regelmatig voor dat auto's of vrachtwagens verzet moeten worden om andere auto's of vrachtwagens te kunnen laden of lossen.



Afbeelding 2.2: Foto's huidige situatie bedrijfsperceel Kabra Ootmarsum B.V.

Afbeelding 2.3 geeft de beoogde uitbreidingslocatie weer. Zoals blijkt uit de linker afbeelding zijn deze gronden begroeid met gras, de gronden zijn in gebruik als weide. Langs de randen komt enig opgeschoten groen voor. Overigens maakt de groenstrook met daarin enkele bomen, zichtbaar op de rechter foto, geen onderdeel uit van het plangebied. Wel blijft deze behouden.



Afbeelding 2.3: Foto's beoogde uitbreidingslocatie bedrijfsp perceel Kabra Ootmarsum B.V.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Ruimtelijke ontwikkeling

3.1.1 Aanleiding

Kabra B.V. Ootmarsum is ondanks de economische recessie de laatste jaren gegroeid. Als technische groothandel is het bedrijf gespecialiseerd in onder meer pompen, beregening, vloerverwarming, sanitair, elektra, drainage, cv installatiemateriaal, verwarming, bevestigingsmaterialen en dergelijke. Ook is het bedrijf een totaalleverancier van installatiemateriaal voor woning- en utiliteitsbouw. Zoals gebleken uit hoofdstuk 2 wordt een deel van het te verhandelen materiaal buiten opgeslagen doordat onvoldoende overdekte opslagruimte aanwezig is. Daardoor is het materiaal onderhevig aan weersinvloeden en hierdoor kan de kwaliteit van het te verhandelen materiaal worden beïnvloed. Dit is, met het oog op de kwaliteit die Kabra Ootmarsum B.V wil leveren, een onwenselijke situatie. Door het bedrijf uit te breiden kan de groei die het bedrijf heeft doorgemaakt worden gefaciliteerd en kan worden voorzien in extra overdekte opslagmogelijkheden voor de te verhandelen materialen.

3.1.2 Locatiekeuze

Hoewel er mogelijk andere geschikte bedrijfslocaties beschikbaar zijn voor het bedrijf, is verplaatsing redelijkerwijs geen optie. De huidige bedrijfslocatie vertegenwoordigt een bepaalde economische waarde en het is de vraag of zich voor de locatie, gezien haar omvang en de op de bedrijfsactiviteiten van Kabra Ootmarsum B.V. toegespitste bedrijfsbebouwing, een koper of huurder zal aandienen. Daarnaast zijn met de verplaatsing en hoge kosten gemoeid die onevenredige bedrijfseconomische gevolgen kunnen hebben. Uitbreiding van het huidige bedrijfsperceel is derhalve vanuit bedrijfseconomisch oogpunt een logische keuze.

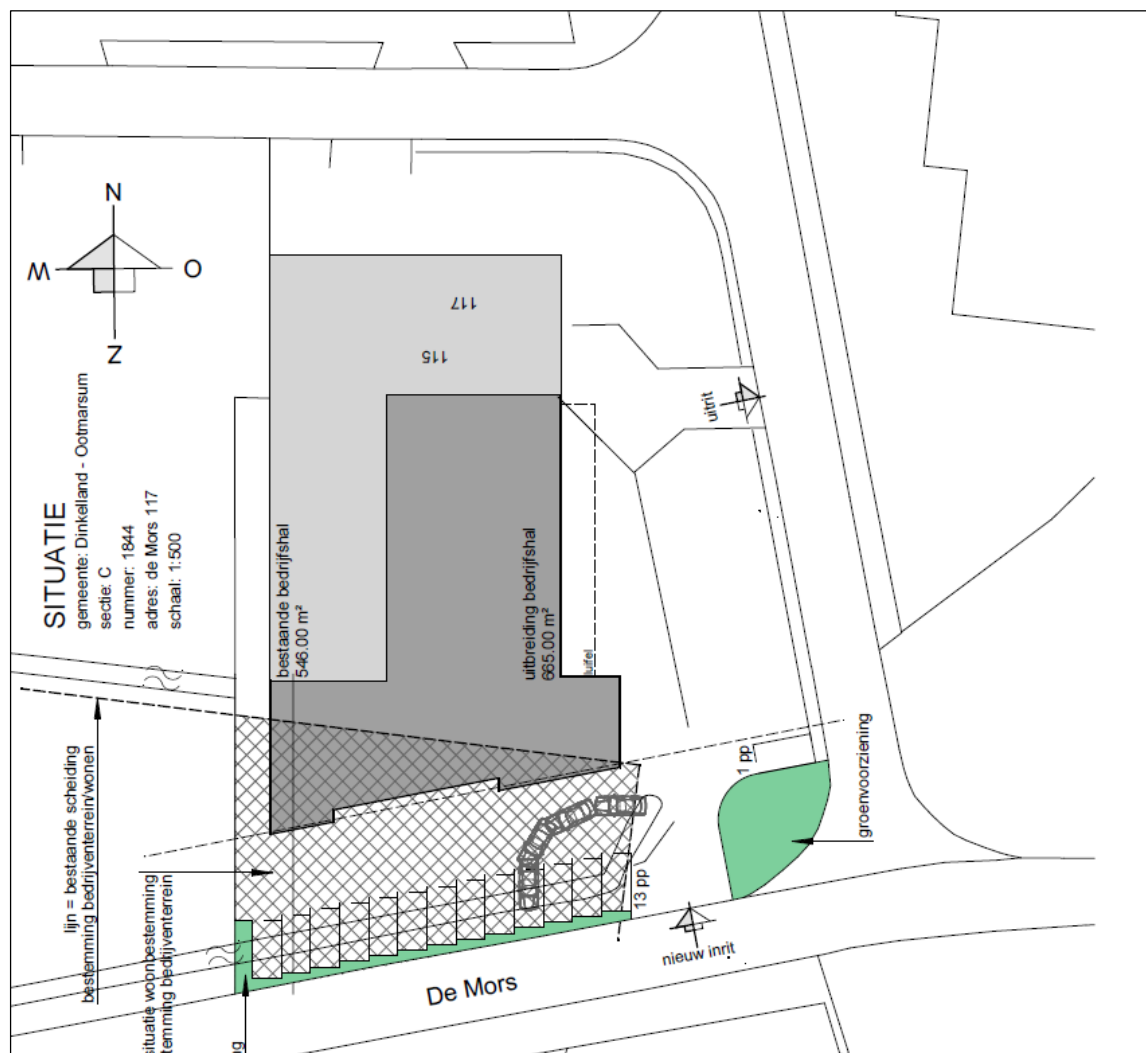
Ook de gekozen uitbreidingslocatie is een logische keuze. Het huidige bedrijfsperceel wordt namelijk aan de noord- en oostzijde begrensd door De Mors waardoor hier geen uitbreidingsruimte aanwezig is. Aan de westzijde grenst het bedrijf aan een ander bedrijfsperceel waardoor enkel naar het zuiden kan worden uitgebreid. Deze gronden zijn grotendeels in eigendom bij het bedrijf. De gronden vanaf de noordelijke insteek van de sloot tot aan De Mors zijn in eigendom bij de gemeente. In overleg is overeengekomen dat op deze gronden parkeerplaatsen en een nieuwe inrit ten behoeve van het bedrijf gerealiseerd kunnen worden, hiertoe wordt een gebruiksovereenkomst gesloten. De sloot wordt gedempt. Qua verharding wordt uitgegaan van klinkerverharding die, mocht hier noodzaak tot toe bestaan (bijvoorbeeld voor onderhouds- werkzaamheden), tijdelijk verwijderd kan worden.

Bijkomend voordeel van een uitbreiding in zuidelijke richting is dat middels deze uitbreiding het zicht op het bedrijf vanaf het doorgaande deel van De Mors verbeterd kan worden. Daar waar vanaf het doorgaande deel van De Mors het bedrijf nu vanaf de zijkant wordt ervaren, wordt de het bedrijf met een nieuwe ingang straks gericht op het doorgaande deel van De Mors.

3.1.3 Concrete uitbreiding

Concreet wordt het bedrijfsperceel met circa 800 m² uitgebreid tot circa 2.900 m². Het bestaande bedrijfsgebouw wordt uitgebreid met een nieuw bedrijfsgebouw met een oppervlakte van circa 665 m². Langs het bedrijfsgebouw wordt een luifel geplaatst waaronder materialen overdekt geplaatst kunnen

In afbeelding 3.1 is een situatietekening opgenomen die een goed beeld geeft van de nieuwe situatie. In de daarop volgende afbeeldingen zijn enkele impressietekeningen opgenomen. Benadrukt wordt dat het hier impressies betreffen die dienen om een beeld te kunnen geven van de kwaliteit die met de uitbreiding wordt nagestreefd. Het daadwerkelijke ontwerp kan hier op onderdelen van afwijken.





Afbeelding 3.2: Aanzicht bedrijf vanaf het doorgaande deel van De Mors



Afbeelding 3.3: Aanzicht bedrijf vanuit het zuidoosten



Afbeelding 3.4: Aanzicht bedrijf vanuit het noordoosten

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Verkeer

Met de uitbreiding van het bedrijfsperceel krijgt het bedrijf de beschikking over een gescheiden in- en uitrit. De nieuwe inrit wordt gesitueerd aan het doorgaande deel van De Mors. In de huidige situatie komt het overgrote deel van het bezoekende verkeer via deze weg aanrijden waardoor een inrit aan deze zijde vanuit verkeerskundig oogpunt een logische keuze is. De huidige in- en uitrit gaat in de nieuwe situatie uitsluitend dienst doen als uitrit. Het verkeer rijdt het bedrijfsperceel dan op via de nieuwe inrit en verlaat het bedrijfsperceel via de bestaande uitrit. Het voordeel van deze wijze van ontsluiten is dat kruisende verkeersrichtingen, en daarmee mogelijke verkeersgevaarlijke situaties, zoveel mogelijk worden voorkomen.

Wat betreft het aantal verkeersbewegingen wordt opgemerkt dat de beoogde uitbreiding van het bedrijfsperceel een gevolg is van de groei die het bedrijf de afgelopen jaren heeft doorgemaakt. Een gevolg hiervan, en van de verwachte groei door de uitbreiding van het perceel, is een toename van het aantal verkeersbewegingen. Deze toename zal echter beperkt zijn en gezien de capaciteit en inrichting van De Mors vanuit verkeerskundig oogpunt niet tot problemen leiden.

3.2.2 Parkeren

3.2.2.1 Algemeen

De gemeente Dinkelland beschikt, samen met de gemeente Tubbergen over eigen parkeerbeleid. Dit parkeerbeleid is vastgelegd in de beleidsnotitie 'Bouwen & parkeren 2014'. Het beleid heeft uitsluitend toepassing op gebouwen en ontwikkelingen binnen de bebouwde kommen van Dinkelland en Tubbergen, met uitzondering van bedrijventerreinen. Voor bedrijventerreinen wordt gebruik gemaakt van de richtlijn 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW.

In de gemeentelijke beleidsnotitie wordt, in tegenstelling tot de CROW-publicatie, uitsluitend onderscheid gemaakt tussen de gebiedstypen 'centrum' en de 'rest bebouwde kom'. Op basis van de beleidsnotitie wordt het plangebied gerekend tot het gebiedstype 'rest bebouwde kom'. Als stedelijkheidsgraad wordt in de beleidsnotitie uitgegaan van 'niet stedelijk'. Hier wordt dan ook voor wat betreft de berekening van de parkeerbehoefte op basis van de CROW-uitgave vanuit gegaan.

3.2.2.2 Parkeerbehoefte

Zoals in paragraaf 3.1 aangegeven wordt het bestaande bedrijfsgebouw uitgebreid met circa 665 m². Het bestaande gebouw heeft een oppervlakte van 546 m². Na de uitbreiding bedraagt de oppervlakte van het totale gebouw derhalve 1.211 m². Op de verdieping wordt daarnaast nog een kantoorruimte gerealiseerd van circa 50 m².

Qua type bedrijvigheid wordt uitgegaan van de in de CROW-genoemde bedrijfsvorm 'bedrijf arbeidsextensief/ bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)'. De categorie 'bedrijf arbeidsintensief/ bezoekersextensief (industrie, laboratorium, werkplaats)' is minder goed vergelijkbaar. Dit omdat in tegenstelling tot deze categorie geen sprake is van een productiegericht bedrijf waar veel personeel aanwezig is ten behoeve van de productie (industrie). Het bedrijf koopt materialen in en verhandelt deze. Hiervoor is een grote en uiteenlopende voorraad vereist en daardoor is veel opslagruimte een vereiste. Hiervan uitgaande is de categorie 'bedrijf arbeidsextensief/ bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)' daarom het best vergelijkbaar. Voor deze categorie geldt een gemiddelde parkeernorm van 1,05 parkeerplaats per 100 m² bvo. Voor een kantoor geldt een gemiddelde parkeernorm van 2,55 parkeerplaats per 100 m² bvo. Deze parkeernormering levert de volgende parkeerbehoefte op:

Type	Parkeernorm	Oppervlakte	Parkeerbehoefte
Bedrijf arbeidsextensief/ bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)	1,05 per 100 m ² bvo	1211 m ² bvo	12,72 parkeerplaatsen
Kantoor	2,55 per 100 m ² bvo	50 m ² bvo	1,27 parkeerplaatsen
<i>Totale parkeerbehoefte</i>			<i>13,99 parkeerplaatsen</i>

Zoals blijkt uit de bovenstaande tabel is sprake van een parkeerbehoefte van circa 14 parkeerplaatsen. Zoals blijkt uit afbeelding 3.1 wordt met de ontwikkeling voorzien in deze 14 parkeerplaatsen. Hiermee wordt de parkeerbehoefte in zijn geheel opgevangen op eigen terrein.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van het van belang zijnde het ruimtelijk rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Deze AMvB is het juridisch beleidskader van het Rijk en geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang.

Het Barro bewerkstelligt dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), of met het vrijwaren van functies.

Niet alle nationale ruimtelijke belangen staan in het Barro. Het besluit bevat alleen die nationale ruimtelijke belangen, die via het stellen van regels aan de inhoud of toelichting van bestemmingsplannen (of daarmee vergelijkbare besluiten) beschermd kunnen worden.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is het bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling borgen van een zorgvuldige ruimtelijke afweging en een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder kent de in afbeelding 4.1 genoemde treden die achter elkaar moeten worden doorlopen.



Afbeelding 4.1: De Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.4 Doorwerking plangebied

In dit geval is sprake van een lokale ontwikkeling waar geen nationale belangen zoals verwoord in de SVIR en verankerd in het Barro mee zijn gemoeid.

Ten aanzien van de Ladder voor duurzame verstedelijking is het allereerst van belang om te bekijken of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.6, tweede lid, Bro.

In een uitspraak van de Raad van State van 23 april 2014 (201306183/1/R3) was een bestemmingsplan in het geding dat voorzag in het oprichten van een nieuw bedrijf op een bedrijfsperceel van ongeveer 2.360 m². De bedrijfsbebouwing die mogelijk werd gemaakt op dit perceel kende een oppervlakte van maximaal 400 m². Ten aanzien hiervan heeft de Raad van State als volgt geoordeeld:

“Gelet op de kleinschalige bedrijfsbebouwing die het plan mogelijk maakt en de beperkte omvang en de beperkte gebruiksmogelijkheden van het plandeel met de bestemming “Bedrijf”, is de Afdeling van oordeel dat de raad er in dit geval terecht vanuit is gegaan dat het plan niet voorziet in een bedrijventerrein of een andere stedelijke voorziening als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is.”

Zoals in hoofdstuk 3 ook verwoordt bedraagt de uitbreiding van het gehele bedrijfsperceel circa 800 m². De concrete uitbreiding wat betreft bedrijfsbebouwing bedraagt 665 m². Slechts een deel hiervan kan niet worden opgericht binnen het huidige bouwvlak. Om een goed beeld te kunnen vormen van de extra uitbreidingsmogelijkheden, dient het huidige bouwvlak te worden vergeleken met het bouwvlak dat middels dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt (maximale planologische invulling).

Het bouwvlak in het geldend bestemmingsplan heeft een oppervlakte van circa 1.500 m². Het bouwvlak waarin dit bestemmingsplan voorziet heeft, mede doordat het bouwvlak aan de zijde van de zijstraat De Mors is aangepast, een oppervlakte van circa 1.850 m². De maximale planologische uitbreidingsmogelijkheid qua bedrijfsbebouwing bedraagt derhalve circa 350 m².

De extra uitbreidingsruimte die dit bestemmingsplan planologisch mogelijk maakt is dan ook minder omvangrijk dan de oppervlakte waarvan de Raad van State oordeelde dat geen sprake was een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.6, tweede lid, Bro. De Ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet van toepassing op dit plan.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

Het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving wordt omschreven in de Omgevingsvisie Overijssel. In de Omgevingsvisie schetsen Provinciale Staten hun visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie. Het vizier is daarbij gericht op 2030. Zij geven aan wat volgens hen de ambities en doelstellingen van provinciaal belang zijn en hoe zij Gedeputeerde Staten opdragen deze te realiseren. De Omgevingsvisie Overijssel is op 1 juli 2009 vastgesteld. Naar aanleiding van een evaluatie is op 3 juli 2013 een actualisatie van de Omgevingsvisie Overijssel en Omgevingsverordening vastgesteld die op 1 september 2013 in werking is getreden.

Het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving staat primair in dienst van de sociaaleconomische ontwikkeling van Overijssel. Dit betekent dat de provincie ruimte wil bieden voor de ontwikkeling van werkgelegenheid en hoogwaardige woonmilieus tot stand willen brengen. Dynamiek ziet de provincie als een kans om de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid te versterken. Dit wordt gedaan door in te zetten op een evenwichtige afweging van beleidsambities waaronder waterveiligheid, een gezond milieu en goede volksgezondheid. Daarnaast wordt ook gestuurd op het versterken van de waardevolle en karakteristieke kenmerken van het landschap.

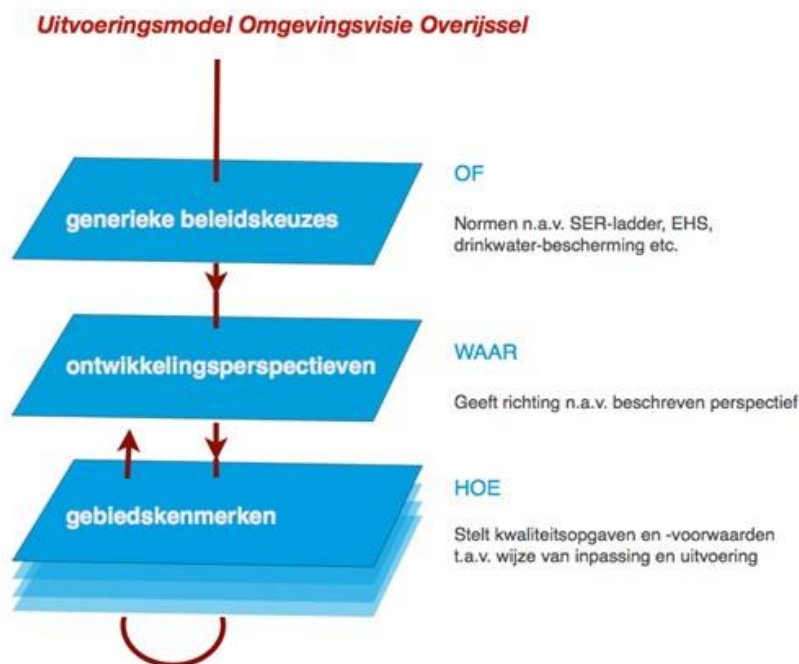
4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie Overijssel. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie Overijssel te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

4.2.3.1 Algemeen

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus. Aan de hand van de drie niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling passend is binnen het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving. In afbeelding 4.2 wordt het uitvoeringsmodel weergegeven. De betreffende niveaus worden hierna toegelicht waarbij het plan wordt getoetst aan het betreffende niveau uit het uitvoeringsmodel.



Afbeelding 4.2: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

4.2.3.2 Generieke beleidskeuzes (of)

Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Als deze beleidskeuzes het gevolg zijn van provinciale keuzes zijn ze verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

Doorwerking plangebied

Bij de afwegingen in de eerste fase 'generieke beleidskeuzes' zijn met name de artikelen 2.1.2, lid 1, 2.1.3 en 2.3.2 lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Op deze artikelen wordt hierna nader ingegaan.

Artikel 2.1.2, lid 1 Principe van concentratie

1. Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.2, lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel

Zoals in hoofdstuk 3 verwoordt heeft het bedrijf een concrete uitbreidingbehoefte. Het betreft een lokaal geworteld bedrijf dat haar lokale uitbreidingsbehoefte op kan vangen op de aangrenzende gronden. Verplaatsing van het bedrijf naar een locatie elders op het bedrijventerrein is redelijkerwijs niet mogelijk. De huidige bedrijfslocatie vertegenwoordigt hiervoor teveel economische waarde en het is de vraag of zich voor de locatie, gezien haar omvang en de op de bedrijfsactiviteiten van Kabra Ootmarsum B.V. toegespitste bedrijfsbebouwing, een koper of huurder zal aandienen. Verplaatsing

betekent dan ook kapitaalvernietiging en heeft tevens onevenredige bedrijfseconomische gevolgen. Gezien het feit dat met de uitbreiding een lokaal bedrijf in haar behoefte wordt gefaciliteerd, wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 2.1.2, lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.1.3 (SER-ladder voor de Stedelijke omgeving)

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;
- dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip 'groene omgeving' nader gedefinieerd als: *de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.*

Het begrip 'bestaand bebouwd gebied' is gedefinieerd als: *de gronden die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro/artikel 10 BRO.*

Het begrip 'stedelijke functies' is gedefinieerd als: *wonen, bedrijvigheid, detailhandel, horeca, maatschappelijke, educatieve, culturele en religieuze voorzieningen, met de bijbehorende infrastructuur, stedelijk water en stedelijk groen.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

Op basis van het vigerend bestemmingsplan kunnen de gronden in het plangebied gezien worden als stedelijk groen. Daarnaast zijn de gronden gelegen binnen het plangebied van een bestemmingsplan dat is opgesteld voor het bedrijventerrein in de kern Ootmarsum. Dit gehele bedrijventerrein wordt gezien als bestaand bebouwd gebied.

Daarnaast blijkt uit het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief en het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de 'Stedelijke laag' dat het plangebied is gelegen in bestaand bebouwd gebied. De stedelijke ontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet legt derhalve geen extra ruimtebeslag op de groene omgeving. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.3.2, lid 1 Nieuwe bedrijventerreinenlocaties

Bestemmingsplannen en projectbesluiten voorzien uitsluitend in de totstandkoming van nieuwe bedrijventerreinen indien de nieuwe bedrijventerreinen naar aard, omvang en locatie in overeenstemming zijn met de gemeentelijke bedrijventerreinenvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.3.2 lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel

In paragraaf 4.3 wordt nader ingegaan op het gemeentelijk beleid waaronder de 'Integrale visie bedrijventerreinen gemeente Dinkelland'. Zoals zal blijken uit paragraaf 4.3 is de beoogde uitbreiding, welke overigens beperkt van aard is, in overeenstemming met de gemeentelijke bedrijventerreinvisie en het daarin verwoorde beleid. Deze visie is afgestemd met buurgemeenten en de provincie waardoor wordt voldaan aan artikel 2.3.2 lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.3.3 Ontwikkelingsperspectieven (waar)

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent door vertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

Het ter plaatse van toepassing zijnde ontwikkelingsperspectief is: 'Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus: bedrijventerrein'.

Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus: bedrijventerrein

De provinciale ambitie voor dit ontwikkelingsperspectief richt zich op de bestaande bedrijventerrein en de harde plannen. Er is ruimte voor herstructurering van bestaande monofunctionele werkmilieus om zodoende de kwaliteit en efficiëntie van de bedrijfslocatie te vergroten.

Doorwerking plangebied

In dit geval is sprake van een beperkte uitbreiding van een bedrijfsperceel op een bestaand bedrijventerrein. Door de uitbreiding wordt een lokaal bedrijf gefaciliteerd in haar uitbreidingsbehoefte op een logische uitbreidingslocatie. Onderdeel van de bedrijfsuitbreiding betreft een kwaliteitsslag, zowel qua bebouwing als aanzicht van de bedrijfslocatie. Gezien het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief wordt geconcludeerd dat de in dit plan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met het provinciaal beleid op deze locatie.

4.2.3.4 Gebiedskenmerken (hoe)

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De kwaliteitsopgaven en –voorwaarden op basis van gebiedskenmerken kunnen te maken hebben met landschappelijke -inpassing, infrastructuur, -milieuaspecten, bodemaspecten, cultuurhistorie, toeristische en recreatieve aantrekkingskracht, natuur, water, etc. De gebiedskenmerken zijn over het algemeen richtinggevend of inspirerend.

De provincie onderscheidt de volgende vier lagen:

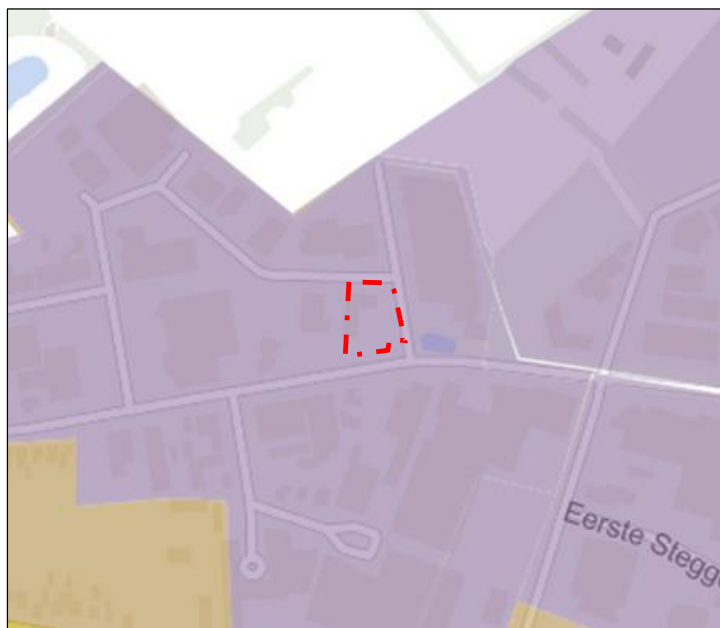
1. Natuurlijke laag;
2. Laag van het agrarisch cultuurlandschap;
3. Stedelijke laag;
4. Lust en leisurelaag.

In dit geval is sprake van een locatie gelegen binnen het bestaand bebouwd gebied op een bestaand bedrijventerrein. Het beleid op deze locatie is gericht op het faciliteren van de bedrijvigheid. Hoewel de locatie niet bebouwd is, is een investering op basis van de 'Natuurlijke laag' of de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap', gezien het beleid alhier, de locatie en het feit dat sprake is van binnenstedelijk gebied, niet noodzakelijk. Deze gebiedskenmerken worden hierna derhalve buiten beschouwing gelaten.

1. Stedelijke laag

In de stedelijke laag is de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen een belangrijk ordenend principe. Ook hier is sprake van een rijk palet: dorpen met centrumfuncties, landstadjes, steden en stedelijke netwerken. Elk met een eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. Steden ontwikkelden vaak een eigen kleur en profiel; deels door gebiedskenmerken, deels door bepaalde accenten in de ontwikkeling van hun economie, maatschappij en/of voorzieningenpakket.

Op basis van deze laag is het plangebied aangeduid als 'Bedrijventerrein'. In afbeelding 4.3 wordt dit weergegeven.



Afbeelding 4.3: Uitsnede gebiedskenmerkenkaart 'Stedelijke laag'

Bedrijventerrein

De bedrijventerreinen zijn georganiseerd op basis van uitgegeven kavels aan bedrijven. Het zijn meestal monofunctionele werkgebieden met een 'no nonsense' karakter en vaak krappe openbare ruimtes. De gebieden zijn ingericht en bebouwd op basis van een beperkte set aan kwaliteitsregels. De terreinen zijn veelal volledig gericht op autobereikbaarheid en hermetisch van karakter en liggen los van de woonwijken en het buitengebied. Als ontwikkelingen plaats vinden op of rond bedrijventerreinen, dan dragen deze bij aan versterking van het vitale karakter en de kwaliteit van bedrijventerreinen, aan het verbinden van het terrein met de omgeving en aan versterking van de profilering gericht op onderlinge differentiatie, met respect voor het verstedelijkingspatroon.

Doorwerking plangebied

Zoals uit het voorgaande blijkt is het beleid binnen dit gebiedskenmerk gericht op bedrijvigheid. Met de uitbreiding wordt bijgedragen aan het vitale karakter van een lokaal bedrijf en wordt een kwaliteitsimpuls gegenereerd voor wat betreft het aanzicht van het bedrijfsperceel. Dit wordt gegenereerd door het bedrijf als het ware een kwartslag te draaien en de nieuwe voorgevel te richten op De Mors. Dit sluit tevens beter aan bij het heersende beeld in de omgeving waarbij bedrijvigheid langs De Mors hoofdzakelijk gericht is op deze doorgaande weg. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het ter plaatse geldende gebiedskenmerk 'Bedrijventerrein'.

2. Lust en Leisurelaag

Op basis van de gebiedskenmerkenkaart de 'Lust- en leisurelaag' kent het plangebied geen bijzondere eigenschappen. Deze laag kan derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

4.2.4 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling niet strijdig is met de uitgangspunten van het provinciale beleid. Het initiatief is in overeenstemming met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en het in de Omgevingsverordening Overijssel verankerde beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Dinkelland

4.3.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Dinkelland is op 10 september 2013 vastgesteld door de raad van de gemeente Dinkelland. De structuurvisie bevat een integrale, ruimtelijke en functionele toekomstvisie voor de gemeente Dinkelland. Feitelijk betreft de structuurvisie een actualisering en integratie van het bestaande beleid. Naast een integrale beleidsvisie geeft de visie de regionale positionering en inbreng van de gemeente Dinkelland in de regio Twente aan.

4.3.1.2 Hoofddambitie

Hoofddambitie van de Structuurvisie is: *“Dinkelland staat voor het duurzaam borgen en ontwikkelen van een unieke combinatie van levende en sociaal coherente gemeenschappen, ligging en landschap, rijk historisch bezit en een gezonde en weerbare economie”.*

Om deze hoofddambitie te kunnen realiseren zijn vijf hoofdkeuzes gemaakt:

1. de gemeente zet in op 10 vitale woonkernen, met een concentratie van de meest kostbare gemeenschapsvoorzieningen in de hoofdkernen Denekamp, Ootmarsum en Weerselo;
2. het versterken van het economisch profiel door het realiseren van compenserende werkgelegenheid in de agrarische sector en het bevorderen van de economische betekenis van de toeristisch-recreatieve sector;
3. het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied;
4. het bevorderen en versterken van recreatie en toerisme;
5. het bevorderen van de bereikbaarheid en de verkeersveiligheid.

4.3.1.3 Visie op hoofdlijnen

In de structuurvisie is onderscheidt gemaakt in deelvisies voor de verschillende kernen, verschillende delen van het buitengebied en enkele bijzondere gebieden zoals de A1 zone en het beekdalsysteem. In de visie op hoofdlijnen voor de verzorgingskern Ootmarsum wordt in relatie tot de in dit plan besloten ontwikkeling uitsluitend aangegeven dat wordt ingezet op het ontwikkelen van profielversterkende bedrijvigheid.

In de visie op hoofdlijnen voor bedrijventerreinen wordt aangegeven dat in de verzorgingskernen een concentratie van bedrijvigheid in Denekamp en Weerselo zal liggen. In Ootmarsum worden mogelijkheden geboden voor eventuele passende bedrijvigheid. Een vertaling naar de kernen geeft voor Denekamp een tekort van circa 5 hectare, Weerselo en Ootmarsum beschikken over voldoende bedrijventerreinen. Bij de afweging of en wanneer op basis van de behoefteramingen nieuwe bedrijventerreinen dienen te worden aangelegd, dient de ruimtewinst die te behalen is door herstructurering van bestaande terreinen te worden meegenomen. Bij de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen zal veel aandacht worden besteed aan aspecten rondom de inrichting (ruimtegebruik, openbare ruimte, beeldkwaliteit, parkeren et cetera) en onderlinge samenwerking (gezamenlijke inkoop, voorzieningen, parkmanagement).

- Uitbreiding van bedrijventerreinen wordt geconcentreerd in Denekamp, Ootmarsum en Weerselo (verzorgingskernen);
- Streven naar profielversterkende bedrijvigheid, met name in Ootmarsum (passende bedrijvigheid);
- In de overige kernen (woonkernen) geen significante uitbreidingen maar realiseren van lokaal maatwerk;
- Nadruk op herstructurering bij het voorzien in de behoefte aan bedrijventerrein;
- Herstructurering (delen) van bedrijventerreinen De Mors, Kloppendijk en Echelpoel vormgeven via opstellen startnotities, Masterplannen en uitvoeringsfase. In navolging van de herstructurering van bovenstaande bedrijventerreinen wordt het kwaliteitsniveau van (de overige) bestaande bedrijventerreinen doorlopend geïnventariseerd en periodiek gerapporteerd. Hiervoor dient een globaal toetsingskader te worden opgesteld. Hieraan gekoppeld wordt een onderzoek naar de wenselijkheid en mogelijkheden van (een vorm van) parkmanagement op de betreffende terreinen. Bij nieuwe en herstructurering van bestaande bedrijventerreinen opstellen van beeldkwaliteitsplannen en –eisen gekoppeld aan het bestemmingsplan;
- Tijdig en flexibel beschikbaar hebben van voldoende uitgeefbaar terrein;
- Realiseren van duurzame bedrijventerreinen met aandacht voor overgangszones

4.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de 'Structuurvisie Dinkelland'

Zoals in het voorgaande aangegeven wenst de gemeente de profielversterkende bedrijvigheid te ontwikkelen. Het faciliteren van uitbreidingsruimte aan een lokaal gewortelde ondernemer als Kabra Ootmarsum B.V. past hier binnen. Het bedrijf is qua milieucategorie passend op de locatie (zie ook paragraaf 5.1). en de uitbreiding gaat gepaard met een aanzienlijke kwaliteitsslag. Zo verbeterd het aanzicht van de bedrijfslocatie aanzienlijk en wordt het in- en uitrijdende verkeer naar de toekomst toe

zoveel mogelijk gescheiden. Naast het feit dat dit vanuit bedrijfsefficiënt oogpunt gewenst is draagt dit ook bij aan de verkeersveiligheid op het bedrijfsp perceel. Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd

dat de uitbreiding waarin dit plan voorziet in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid zoals verwoordt in de 'Structuurvisie Dinkelland'.

4.3.2 Integrale ontwikkelingsvisie bedrijventerreinen gemeente Dinkelland

4.3.2.1 Inleiding

Met de 'Integrale visie bedrijventerreinen gemeente Dinkelland' (november 2007) geeft de gemeente Dinkelland een onderbouwing van de door haar gewenste ontwikkelingen met betrekking tot bedrijventerreinen en de randvoorwaarden die nodig zijn om deze ontwikkelingen te realiseren. Via een analyse van het huidig ruimtelijk-economisch profiel en een weergave van de kwantitatieve en kwalitatieve aspecten van bedrijventerreinen, is in deze beleidsnota een concreet actieprogramma geformuleerd.

De bedrijventerreinvisie voor de gemeente Dinkelland is na afstemming met de omliggende gemeenten geaccordeerd door de provincie.

4.3.2.2 Doelstellingen

Naast een onderbouwing van de kwantitatieve behoefte en de wens aandacht te besteden aan aspecten rondom duurzaamheid en (beeld)kwaliteit zijn in de 'Integrale ontwikkelingsvisie bedrijventerreinen gemeente Dinkelland' de navolgende doelstellingen geformuleerd:

- Uitbreiding van bedrijventerreinen wordt geconcentreerd in Denekamp, Ootmarsum en Weerselo;
- Streven naar profielversterkende bedrijvigheid, met name in Ootmarsum (passende bedrijvigheid);
- In de overige kernen geen significante uitbreidingen; realiseren van lokaal maatwerk;

Nadruk op herstructurering bij het voorzien in de behoefte aan bedrijventerrein;

- Tijdig en flexibel beschikbaar hebben van voldoende uitgeefbaar terrein;
- Realiseren van duurzame bedrijventerreinen met aandacht voor overgangszones naar andere functies;
- Stimuleren van verplaatsing van milieuhinderlijke/ruimtebehoevende bedrijven (uit kernen en buitengebied) naar bedrijventerreinen.

4.3.2.4 Toetsing

Het beleid zoals verwoordt in de 'Integrale visie bedrijventerreinen gemeente Dinkelland' is door vertaald in de 'Structuurvisie Dinkelland'. Het verbeteren van de kwaliteit van bedrijventerreinen is één van de speerpunten uit deze visie. Zoals uit hoofdstuk 3 al is gebleken is met de gewenste bedrijfsuitbreiding sprake van een aanzienlijke kwaliteitsverbetering en is sprake van een concrete lokale uitbreidingsbehoefte. Geconcludeerd wordt dan ook dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Integrale visie bedrijventerreinen gemeente Dinkelland'.

4.3.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de in deze paragraaf behandelde gemeentelijke beleidsdocumenten en de daarin opgenomen beleidsuitgangspunten.

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt in dit hoofdstuk een beschrijving opgenomen van de wijze waarop de milieu- en omgevingsaspecten bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders.

5.1 Milieuzonering

5.1.1 Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met afstemming tussen milieugevoelige functies en milieubelastende functies. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe en bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van milieugevoelige functies sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen functies onderling kunnen de richtlijnen in de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gehanteerd worden. Deze uitgave bevat een lijst waarin voor per bedrijfsoort richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. Deze lijst beperkt zich tot de volgende milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie.

De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet (zullen) worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan/wijzigingsplan mogelijk is.

5.1.2 Beoordeling

Het plangebied maakt onderdeel uit van bedrijventerrein De Mors. Maatgevend voor wat betreft de op basis van het geldend bestemmingsplan in het plangebied toegestane bedrijvigheid is de ten zuidwesten gelegen burgerwoning. Ten opzichte van deze woning is, zie ook afbeelding 1.2, een bepaalde zonering aangehouden waarbij is uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Uitgaande van dit omgevingstype is op basis van het bestemmingsplan op het gehele huidige bedrijfsperceel en op een deel van het naastgelegen bedrijfsperceel bedrijvigheid tot en met de categorie 3.2 toegestaan. Op basis van het omgevingstype 'gemengd gebied' dient in geval van categorie 3.2 bedrijvigheid een richtafstand van 50 meter te worden aangehouden tot de gevel van milieugevoelige objecten als de betreffende woning. De afstand van het uitbreidingsgedeelte tot aan de ten westen hiervan gelegen woning bedraagt 55 meter. Dit betekent dat in het gehele plangebied categorie 3.2 bedrijvigheid kan worden toegestaan zonder dat hiermee op kortere afstand van de woning een hogere milieucategorie bedrijvigheid wordt toegestaan. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat, uitgaande van de maximale planologische mogelijkheden van het (geldend) bestemmingsplan, is dan ook geen sprake.

Overigens kan Kabra Ootmarsum B.V. op basis van de Staat van Bedrijfsactiviteiten worden gerekend tot een combinatie van categorie 2 bedrijvigheid (Overige groothandel (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)) en categorie 3.1 bedrijvigheid (Groothandel in hout en bouwmaterialen, algemeen > 2.000 m² – Groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur, algemeen b.o. > 2.000 m²). De daadwerkelijke milieubelasting is derhalve minder dan op basis van het bestemmingsplan maximaal kan worden toegestaan.

5.1.3 Conclusie

Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

5.2 Geluid (Wet geluidhinder)

5.2.1 Algemeen

De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een weg, spoorweg of industrieterrein of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidsgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

5.2.2 Beoordeling

Op basis van de Wet geluidhinder wordt bedrijfsbebouwing niet gezien als geluidsgevoelig object of geluidsbron waardoor een akoestisch onderzoek wegverkeer- of railverkeerslawaaï (spoorrails zijn ook niet aanwezig in de omgeving van het plangebied) achterwege kan blijven. Daarnaast betreft bedrijventerrein De Mors geen gezoneerd bedrijventerrein waardoor niet onderzocht hoeft te worden of op het bedrijventerrein voldoende geluidsruimte aanwezig is.

Wat betreft de eventuele indirecte hinder wordt opgemerkt dat een eventuele toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de bedrijfsuitbreiding dusdanig beperkt is dat hierbij geen sprake zal zijn van akoestische neveneffecten. Akoestisch onderzoek hiervoor is niet noodzakelijk.

5.2.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.3 Bodem

5.3.1 Algemeen

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Er dient bepaald te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

5.3.2 Beoordeling

5.3.2.1 Algemeen

Lycens B.V. heeft in het voorliggende geval een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied. De resultaten van dit onderzoek worden hierna weergegeven. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

5.3.2.2 Resultaten verkennend bodemonderzoek

Resultaten grond

Chemisch-analytisch zijn in zowel het mengmonster van de boven- als ondergrond geen parameters in een verhoogd gehalte gemeten. Er bestaat ten aanzien van de chemische kwaliteit van de grond derhalve geen belemmering tegen de geplande bestemmingsplanwijziging en de geplande herinrichting van de locatie.

Resultaten grondwater

Chemisch-analytisch is in het grondwater een licht verhoogde concentratie aan barium aangetoond. De verhoogde concentratie is vermoedelijk van nature in het grondwater aanwezig. De gemeten concentratie vormt geen belemmering voor de geplande bestemmingsplanwijziging en de geplande herinrichting van de locatie.

Conclusie verkennend bodemonderzoek

De opzet van het huidige onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie. Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen zijn voor de geplande bestemmingsplanwijziging en geplande herinrichting van de locatie.

5.3.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Algemeen

Op 15 november 2010 is de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Stb. 2007, 414) in werking getreden. De overheid wil een verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen en ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen voor plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. Op grond van artikel 5.16 Wm moeten bestuursorganen nagaan of besluiten op grond van de Wro gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit.

5.4.1.1 *Besluit NIBM*

In de Algemene maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele projecten zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt.

5.4.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

Naast het besluit en regeling NIBM dient er getoetst te worden aan het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

5.4.2 **Beoordeling**

Dit bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van een bedrijfsperceel met circa 800 m². Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 5.4.1.1, kan op voorhand worden gesteld dat dit plan 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Ook wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

5.4.3 **Conclusie**

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.5 **Externe veiligheid**

5.5.1 **Algemeen**

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door het gebruik, de opslag, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met eventueel aanwezige externe risico's die de veiligheid negatief kunnen beïnvloeden. Hiertoe zijn de risico's gekwantificeerd door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico van een bepaalde activiteit is de kans per jaar op een bepaalde plaats, dat een continu daar aanwezig gedacht persoon die onbeschermd is, komt te overlijden als gevolg van een mogelijk ongeluk met die activiteit. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde. Het groepsrisico is de kans per jaar dat in één keer een groep mensen van een bepaalde omvang komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde maar een oriënterende waarde die de personendichtheid binnen een invloedsgebied relateert aan een bepaalde maat voor risicoaanvaarding.

5.5.2 Beoordeling

Middels de Risicokaart is beoordeeld of er risicobronnen in en rond het plangebied aanwezig zijn. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven.



Afbeelding 5.1: Uitsnede Risicokaart met daarin weergegeven het plangebied

Zoals blijkt uit de Risicokaart zijn er in de nabijheid van het plangebied geen risicobronnen aanwezig die mogelijk een belemmering kunnen vormen voor de in het plangebied gewenste ontwikkeling. Met de ontwikkeling wordt eveneens geen nieuwe risicobron gerealiseerd.

5.5.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.6 Ecologie

5.6.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

5.6.1.1 Gebiedsbescherming

Onder Natura 2000 worden de natuurgebieden verstaan die op grond van de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig.

De EHS is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

5.6.1.2 Soortenbescherming

Voor wat soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Als bij ruimtelijke ontwikkelingen sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

5.6.2 Beoordeling

5.6.2.1 Gebiedsbescherming

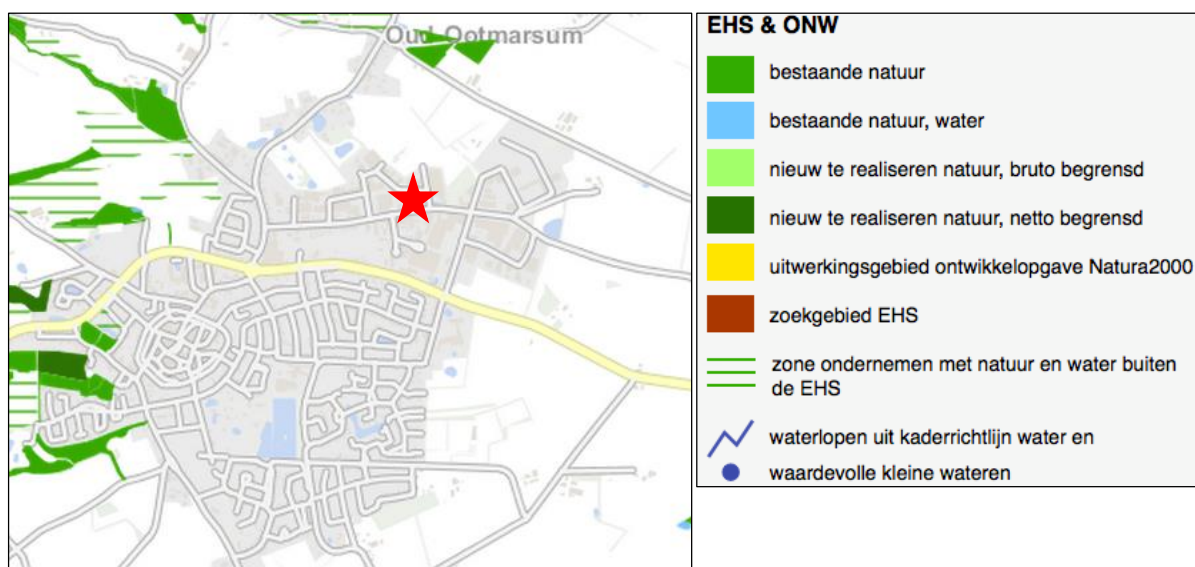
Natura 2000-gebieden

Het plangebied is niet gelegen in een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft het gebied Springendal & Dal van de Mosbeek', dit gebied is gelegen op een afstand van circa 1,2 kilometer van het projectgebied.

Er is sprake van een ruime fysieke afstand tot Natura 2000-gebied waarbij tussen het plangebied bebouwing en infrastructuur aanwezig is waar een bepaalde barrièrewerking van uit gaat. Dit in acht nemend en gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling kunnen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoeleinden van Natura 2000-gebied worden uitgesloten.

Ecologische Hoofdstructuur

De concreet begrensde EHS is gelegen op een afstand van circa 480 meter van het plangebied. In afbeelding 5.2 wordt de ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS weergegeven.



Afbeelding 5.2: Ligging plangebied ten opzichte van de concreet begrensde EHS

Er is in dit geval geen sprake van een ontwikkeling in of in de directe nabijheid van de EHS. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en het feit dat de ontwikkeling plaatsvindt buiten de concreet begrensde EHS, heeft het project geen aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS (oppervlakte, kwaliteit en ruimtelijke samenhang) tot gevolg.

5.6.2.2 Soortenbescherming

De gronden waarop de uitbreiding plaatsvindt zijn in de huidige situatie in gebruik als weide. Enkel aan de rand van het plangebied, tegen de afrastering aan, bevindt zich enig opgeschoten groen. Gezien het huidige gebruik waarbij de gronden begraasd en/of regelmatig gemaaid worden is van beschermde flora geen sprake.

Wat betreft fauna vormt het plangebied, gezien de inrichting en het gebruik, een ongeschikte verblijfplaats voor beschermde fauna. Van een primair en/of essentieel foerageergebied is gezien de begroeiing en de beperkte omvang van het gebied dat wordt bestemd als 'Bedrijventerrein' eveneens geen sprake.

Het uitvoeren van een quickscan flora en fauna wordt niet noodzakelijk geacht.

5.6.3 Conclusie

Vanuit het oogpunt van gebieds- en soortenbescherming zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van voorliggend bestemmingsplan.

5.7 Archeologische en cultuurhistorische waarden

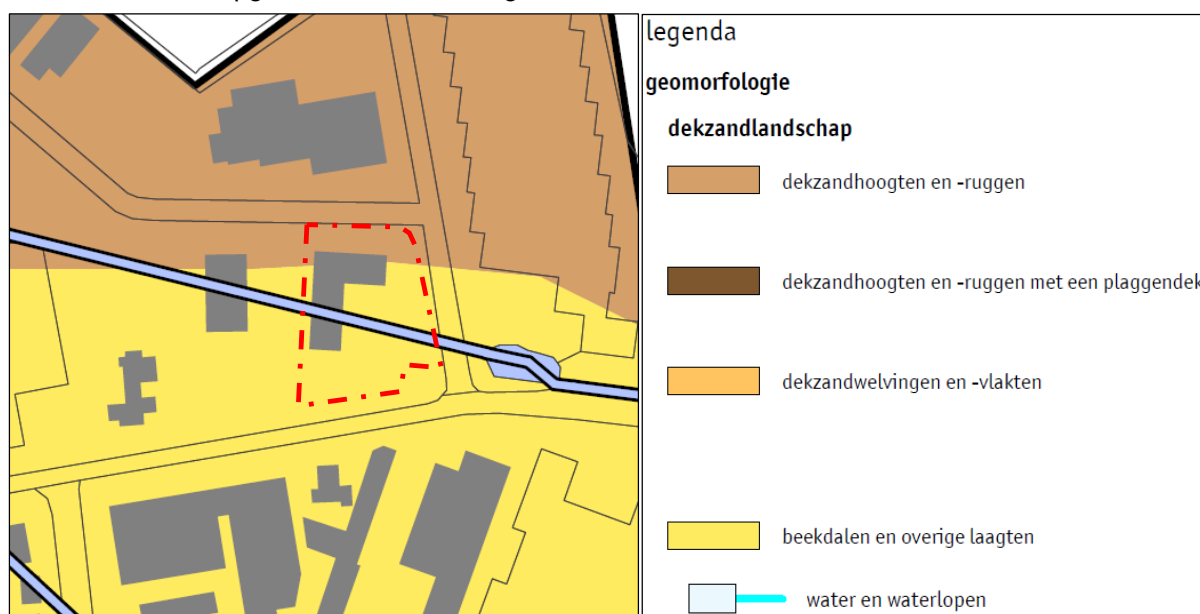
5.7.1 Archeologische waarden

5.7.1.1 Algemeen

In de Wet op de archeologische monumentenzorg is bepaald dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de grond rekening dient te worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Gemeenten hebben op basis van deze wet een archeologische zorgplicht en initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het projectgebied aanwezig (kunnen) zijn.

5.7.1.2 Beoordeling

De gemeente Dinkelland beschikt over een eigen archeologische verwachtingskaart. Een uitsnede van deze kaart is opgenomen in afbeelding 5.3.



Afbeelding 5.3: Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtingskaart

Op basis van de archeologische verwachtingskaart zijn de gronden in het plangebied aangemerkt als 'dekzandhoogten en -ruggen' en 'beekdalen en overige laagten'. De bedrijfsuitbreiding vindt plaats op de laatstgenoemde gronden. Hier geldt een lage archeologische verwachtingswaarde. In deze gebieden kan conform het beleidsadvies vrijstelling worden verleend van de plicht tot het doen van archeologisch onderzoek.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

Per 1 juli 2011 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is de Bro per 1 januari 2012 (artikel 3.6.1, lid 2) gewijzigd. Wat eerst alleen voor archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed: in de toelichting van het bestemmingsplan dient een

beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

5.7.2.2 Beoordeling

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Overijssel, in het plangebied geen bijzondere cultuurhistorische waarden zoals bijvoorbeeld Rijks- of gemeentelijke monumenten. Het dichtstbijzijnde monument, een rijksmonument, is gelegen op een afstand van meer dan 800 meter en niet zichtbaar vanuit het plangebied. Gezien deze ruime afstand wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in het plangebied niet van invloed is op cultuurhistorische waarden in de omgeving.

5.7.3 Conclusie

Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. In het plangebied of in de nabijheid van het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig die in dit kader relevant zijn.

5.8 Waterparagraaf

5.8.1 Beleidskader

5.8.1.1 Europees- en rijksbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlakte waterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Aan alle oppervlakte wateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld die in 2015 moeten worden bereikt.

Op Rijksniveau is het Nationaal Waterplan het voornaamste beleidsplan. In december 2009 is dit plan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

5.8.1.2 Provinciaal beleid

De Omgevingsvisie Overijssel bevat het provinciaal waterbeleid en is daarmee ook het Regionaal Waterplan op basis van de Waterwet. Water is een dragende factor in het beleid in de Omgevingsvisie, doordat de laag van bodem, natuur en watersysteem de basis vormt van het ontwikkelingsperspectief. Binnen het waterbeheer kunnen verschillende functies worden onderscheiden voor oppervlaktewater en grondwater. Op basis van het provinciaal belang worden de functies benoemd, onderscheiden naar gebruiksfuncties en gebiedsfuncties. Daarbij wordt ook aangegeven welk gewicht deze functie heeft in de afweging met andere ruimtelijke gebiedsfuncties, zoals verstedelijking, infrastructuur, natuurontwikkeling, recreatie en dergelijke.

De provinciale ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

5.8.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het Waterschap Vechtstromen heeft de beleidskaders van rijk en provincie nader uitgewerkt in het Waterbeheerplan 2010-2015. Het waterbeleid van het waterschap is met name gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer: geen afwenteling, herstel van de veerkracht van het watersysteem, streven naar een meer natuurlijker waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water, water toepassen als ordenend principe middels het gebruik van waterkansenkaarten en water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer. Ook het streven naar een betere waterkwaliteit als onderdeel van duurzaamheid is een belangrijk speerpunt (tegengaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen). De belangrijkste ruimtelijk relevante thema's zijn de Kaderrichtlijn Water en retentiecompensatie.

Daarnaast is de Keur van Waterschap Vechtstromen een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

5.8.2 Watertoets

Belangrijk instrument om water belangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

5.8.3 Beoordeling

5.8.3.1 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets van toepassing is. Dit houdt in dat door gegaan kan worden met de planvorming onder de voorwaarde dat de standaard waterparagraaf wordt toegepast. De betreffende standaard waterparagraaf is opgenomen als bijlage 2 bij deze toelichting. De in de standaard waterparagraaf benoemde wateraspecten zijn in 5.8.3.2 opgenomen.

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies.

5.8.3.2 Wateraspecten plangebied

Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1500m². Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedszone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

Vooralsnog wordt uitgegaan van waar mogelijk infiltreren van hemelwater, bijvoorbeeld in de groenstrook buiten het plangebied. Het water dat niet geïnfiltreerd kan worden zal net als in de huidige situatie worden afgevoerd naar de omliggende sloten. Deze sloten hebben voldoende capaciteit om een toename qua afvoerhoeveelheden eenvoudig te kunnen verwerken.

Zoals in paragraaf 3.1.2 al aangegeven wordt de sloot die in eigendom is bij de gemeente gedempt. Hiertoe wordt een gebruiksovereenkomst gesloten. De sloot staat niet op de legger van het waterschap en heeft waterhuishoudkundig gezien geen voorname functie. Vanuit waterhuishoudkundig oogpunt vormt het dempen van deze sloot geen belemmering.

Aanleghoogte van de bebouwing

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Kelders dienen waterdicht te zijn. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

5.8.4 Conclusie

De gewenste ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op het waterhuishoudkundig systeem in de omgeving van het plangebied. Het aspect water vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan. Het waterschap heeft een positief wateradvies afgegeven.

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Algemeen

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r. Een bestemmingsplan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998 noodzakelijk is;
- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het plan wordt genoemd in kolom 3 (plannen);
- Een plan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn indien het plan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht is het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de in onderdeel D genoemde drempelwaarden ligt, moet het bevoegd gezag zich er nog steeds van vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'. Op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling dient te worden vastgesteld of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.(-beoordeling) plaatsvinden.

5.9.2 Beoordeling

5.9.2.1 Artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998

Zoals verwoord in paragraaf 5.6 heeft de geplande ontwikkeling in het plangebied geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Een passende beoordeling op basis van artikel 19j van de Natuurbeschermingswet 1998 is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk. Derhalve is ook geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit bestemmingsplan voorziet in een directe eindbestemming voor wat betreft de binnen het plangebied geplande ontwikkeling en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r., er is derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-plicht. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: *'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'*.

Indien de volgende drempelwaarden worden overschreden is sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,

2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Dit bestemmingsplan voorziet in een uitbreiding van het bedrijfsperceel van circa 800 m² waarop qua extra bedrijfsbebouwing planologisch maximaal 350 m² wordt toegestaan. Hiermee blijft dit bestemmingsplan ruimschoots beneden de drempelwaarde (een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer). Er is derhalve geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder de drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen hebben.

Indien de maximale planologische mogelijkheden van dit plan worden vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er gezien:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project; en
- de kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Er is geen sprake van belangrijk nadelige milieugevolgen, dit is onder andere gebleken uit de voorgaande paragrafen in dit hoofdstuk. Daarnaast zijn de potentiële effecten van het project, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het project, dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.9.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 Juridische aspecten

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische bindende deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

In de volgende twee paragrafen wordt de systematiek van planregels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven.

6.2 Plansystematiek

6.2.1 Algemeen

In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP 2012 maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid. De benaming van de bestemmingen en de volgorde van de regels, evenals de weergave van de bestemmingen in het plan komen overeen met de SVBP 2012. Qua inhoud van de regels is aangesloten bij de regeling zoals opgenomen in het geldend bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Ootmarsum'.

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet.

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

6.2.2 Inleidende regels

- *Begrippen (Artikel 1):*

In dit artikel zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels.

- *Wijze van meten (Artikel 2):*

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakte- en inhoudsmaten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven van hoe de betreffende eisen voor wat betreft maatvoering begrepen moeten worden.

6.2.3 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de regels voor wat betreft de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen opgenomen. De opbouw van de bestemmingen ziet er als volgt uit:

- *Bestemmingsomschrijving:* de omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan binnen deze bestemming. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies;
- *Bouwregels:* in de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, is hier vastgelegd;
- *Nadere eisen:* deze regel geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om bij vergunningverlening nadere eisen te stellen. Alleen daar waar het wenselijk is om bij de vergunningverlening sturend te kunnen optreden, heeft de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen toegevoegde waarde. De bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen dient objectief begrensd te zijn en duidelijke criteria te bevatten;
- *Afwijken van de bouwregels:* op basis van deze regel hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid om bij omgevingsvergunning op ondergeschikte punten af te wijken van de bij recht gegeven bouwregels binnen een bestemming;
- *Specifieke gebruiksregels:* met deze regel wordt aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval zijn toegestaan dan wel strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke toegestane en strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die functies, waarvan het op voorhand duidelijk is. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling/verduidelijking op de in de bestemmingsomschrijving genoemde functies;
- *Afwijken van de gebruiksregels:* deze regel geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid toegekend om met omgevingsvergunning af te wijken van functies die in eerste aanleg strijdig zijn met de bestemmingsomschrijving of de specifieke gebruiksregels;
- *Wijzigingsbevoegdheid:* op basis van deze wijzigingsbevoegdheid is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om de milieucategorie ter plaatse, onder voorwaarden, te wijzigen.

In paragraaf 6.3 worden de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen nader toegelicht.

6.2.4 Algemene regels

De op het plan van toepassing zijnde algemene regels worden beschreven in hoofdstuk 3. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 4):*

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de beoordeling van een bouwplan en op die wijze meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd.

- *Algemene bouwregels (Artikel 5):*

Deze bepaling geeft algemene regels ten aanzien van het bouwen en hoe hierbij wordt omgegaan met ondergeschikte bouwdelen.

- *Algemene gebruiksregels (Artikel 6):*

In deze regel is aangegeven wat onder strijdig gebruik wordt verstaan. Deze regel gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Daarnaast worden in dit artikel tevens gebruiksregels gegeven voor wat betreft het parkeren. In paragraaf 6.4 worden deze regels afzonderlijk toegelicht.

- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 7):*

In deze regel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bij een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen zijn, indien dit noodzakelijk wordt geacht, aangegeven.

- *Overige regels (Artikel 8)*

In een aantal gevallen wordt in de regels van het bestemmingsplan verwezen naar een andere wettelijke regeling. Op grond van jurisprudentie mag een bestemmingsplan slechts volgens de vereiste procedure van de Wro worden gewijzigd. Het impliciet wijzigen van een bestemmingsplan door wijzigingen in wetgeving in de regels waarnaar wordt verwezen is niet toegestaan. Het is dan ook nodig dat verwijzingen naar toepasbare wettelijke regelingen worden gefixeerd, namelijk naar de tekst ervan zoals die op het moment van vaststelling van het plan gold.

6.2.5 Overgangs- slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven onder welke titel het plan bekend staat.

6.3 Bestemmingen

Ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden wordt uitgegaan van directe toelating van alle gewenste functies. Dit betekent concreet dat naast het positief bestemmen van alle bestaande functies ook alle in de toekomst gewenste functies direct worden toegelaten. Welke functies waar toegelaten worden is een planologische keuze. Dit betekent dat na inwerkingtreding van het bestemmingsplan geen tot weinig ruimte is voor een wijziging in deze gewenste functies.

Hierna wordt per bestemming wordt in elk geval kort aangegeven wat de gebruiks- en bouw mogelijkheden zijn.

Bedrijventerrein (Artikel 3)

Gebruik

Conform het geldend bestemmingsplan ter plaatse van het bestaande bedrijfsperceel zijn de gronden in het plangebied bestemd als 'Bedrijventerrein'. In dit geval worden binnen deze bestemming bij recht

bedrijven tot maximaal de categorie 3.2 toegestaan. Ondergeschikt hieraan zijn onder andere niet-zelfstandige kantoren, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen toegestaan.

In de specifieke gebruiksregels worden een aantal vormen van gebruik expliciet uitgesloten. Het betreft onder meer detailhandel, voor zover geen onderdeel uitmaken van het toegestane gebruik, horeca en het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van wonen. Buitenopslag is enkel onder voorwaarden toegestaan.

Bouwen

Qua bouwregels is bepaald dat uitsluitend mag worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met de bestemming. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag en daar waar bovengrondse gebouwen aanwezig zijn.

De bedrijfsgebouwen moeten worden opgericht binnen het bouwvlak. Het bebouwingspercentage op het bouwperceel mag niet meer bedragen dan 80%. Qua maximaal toegestane bouwhoogte (maximaal 10 meter) is aangesloten bij het bestaande bedrijfsperceel. De afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens dient tenminste 3 meter te bedragen.

Tot slot zijn binnen deze bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Hierbij is een onderscheid gemaakt in erf- en terreinafscheidingen, vlaggen- en lichtmasten en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.4 Gebruiksregels parkeren

6.4.1 Algemeen

In het bestemmingsplan zijn planregels opgenomen ten behoeve van het parkeren, het laden en het lossen. Als fundament zijn de voormalige bepalingen van de bouwverordening gebruikt. Het voortborduren op de bepalingen van de bouwverordening heeft als voordeel dat hierover veel jurisprudentie is. De opvattingen van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn bekend.

Toegevoegd is het gebruik. De eisen voor het parkeren/laden/lossen gelden dus niet alleen meer voor bouwen. Bij een gebruiksverandering moet er ook sprake zijn van voldoende parkeerruimte en laad- en losruimte.

6.4.2 Parkeren op eigen terrein

Elke initiatiefnemer van een plan is zelf verantwoordelijk voor het realiseren van zijn eigen parkeervoorzieningen. Een nieuw initiatief (uitbreiding, nieuwbouw of functiewijziging) mag geen onaanvaardbare problemen veroorzaken in de omgeving. Dit betekent dat in beginsel de parkeerbehoefte op eigen terrein moet worden gerealiseerd. Aanvragers van een omgevingsvergunning zullen bij de aanvraag moeten aantonen hoeveel parkeerplaatsen er op eigen terrein worden gerealiseerd. Indien er op het eigen terrein onvoldoende parkeerruimte is en initiatiefnemer gebruik wil maken van de afwijkmogelijkheid, zal de initiatiefnemer moeten aantonen dat sprake van bijzondere omstandigheden dan wel dat op een andere wijze in de parkeerruimte wordt voorzien.

6.4.3 Bepalen parkeerbehoefte

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte vormen in dit geval de parkeernormen zoals opgenomen in de CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' de leidraad. Het betreffen parkeernormen die gelden op het moment van besluitvorming van een aanvraag om een omgevingsvergunning. Indien er geen omgevingsvergunning vereist is, dan zijn de parkeernormen bepalend die gelden op het moment dat de gebruiksverandering feitelijk plaatsvindt.

Bij de berekening van het aantal parkeerplaatsen wordt aan het eind van de berekening afgerond naar boven. Reden hiervoor is dat bij afronding naar beneden het aantal aan te leggen parkeerplaatsen niet overeenkomt met de totale parkeerbehoefte.

6.4.4 Afmetingen parkeerplaatsen

Voor het berekenen van het aantal parkeerplaatsen moet uit worden gegaan van standaardmaten. Zo geldt er een andere afmeting voor een haakse en gestoken parkeerplaats dan voor een parkeerplaats bestemd voor langs parkeren. De breedte van het parkeervak moet bij haaks en gestoken parkeren minimaal 2,50 meter zijn en bij langs parkeren minimaal 2,00 meter. De lengte (diepte) van het parkeervak moet bij haaks en gestoken parkeren minimaal 5,00 meter zijn en bij langs parkeren minimaal 5,50 meter. Indien de feitelijke inrichting daartoe aanleiding geeft (bijvoorbeeld verhouding rijbaanbreedte met de breedte van de opstelplaats), kan door middel van een omgevingsvergunning worden afgeweken van de afmetingen.

Er dient sprake te zijn van bruikbare parkeerplaatsen. Dit betekent dat de ruimte om de parkeerplaats te kunnen bereiken wel reëel moet zijn en dat de afstanden tussen parkeerplaatsen onderling en tussen parkeerplaatsen en gebouwen voldoende moet zijn om daadwerkelijk gebruik te kunnen maken van de parkeerplaatsen. Bij publieke voorzieningen geldt dat voldoende parkeerplaatsen voor minder valide gebruikers moeten worden aangelegd. Het betreft hier de algemene gehandicaptenparkeerplaatsen.

6.4.5 Laden en lossen

Het laden en lossen dient net zoals bij het parkeren in beginsel op eigen terrein plaats te vinden. Aanvragers van een omgevingsvergunning zullen bij de aanvraag moeten aantonen of er voldoende laad- en losruimte op eigen terrein wordt gerealiseerd. Indien er op het eigen terrein onvoldoende laad- en losruimte is en initiatiefnemer gebruik wil maken van de afwijkingsmogelijkheid, zal de initiatiefnemer moeten aantonen dat er sprake van bijzondere omstandigheden dan wel dat op een andere wijze in de laad- en losruimte wordt voorzien. Het bepalen van de benodigde laad- en losruimte is zodanig casuïstisch dat hiervoor geen gemeentelijke normen zijn vastgesteld. Het betreft maatwerk.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

7.1 Kostenverhaal

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkeling is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het bestemmingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan de gemeenteraad van de gemeente Dinkelland besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan.

In het voorliggende geval wordt voor de vaststelling van het bestemmingsplan een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Dinkelland. Hierin is tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

7.2 Financiële haalbaarheid

De ontwikkelaar beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. De planologische ontwikkeling leidt tot een waardevermeerdering van de grond. De kosten die initiatiefnemer maakt zijn een investering ten einde de waardevermeerdering te kunnen realiseren. Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd is er sprake van een positief saldo. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

Hoofdstuk 8 Vooroverleg, inspraak & procedure

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter inzage gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

8.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

8.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

8.1.2 Provincie Overijssel

Op basis van artikel 3.1.1, lid 2 Bro heeft de provincie de mogelijkheid om plannen aan te wijzen waarvoor geen vooroverleg is vereist. De provincie Overijssel heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt en bepaalde categorieën aangewezen waarvoor vooroverleg niet noodzakelijk. Op basis van deze Vooroverleglijst is voor plannen in bestaand stedelijk gebied/ bestaand bebouwd gebied welke voorzien in bedrijfsdoeleinden het volgende opgenomen:

Bedrijfsdoeleinden

Plannen/projectbesluiten voor bedrijfsdoeleinden (waaronder kantoren) met bijbehorende voorzieningen als wegen en groen mits in lijn met de gemeentelijke bedrijfsterreinenvisie waarover overeenstemming is bereikt met buurgemeenten en die de instemming heeft van Gedeputeerde Staten van Overijssel.

Zoals uit paragraaf 4.2 blijkt is het bestemmingsplan in overeenstemming met de gemeentelijke bedrijventerreinenvisie. Gezien het vorenstaande kan derhalve worden afgezien, ook gezien de beperkte omvang van de bedrijfsuitbreiding, van het voeren van vooroverleg met de provincie Overijssel.

8.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het waterschap is geïnformeerd over het plan door middel van de digitale watertoets (zie ook 5.8.3). Op basis van deze watertoets heeft het waterschap een positief wateradvies afgegeven.

8.2 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in de Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. In het kader van onderhavig bestemmingsplan vindt gezien de beperkte afwijking ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan geen inspraak plaats.

8.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter inzage gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

8.4 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2: Standaard waterparagraaf